

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

## Dispositifs d'expérimentation innovante et d'intervention en matière d'habitat collectif

Point : 2.7.2

Délibération : 2024-50

*Objet* : Cette délibération crée un ensemble de dispositifs d'aides innovants en faveur de l'habitat collectif et des nouvelles formes d'habitat collectif en incluant le nouveau dispositif expérimental dédié aux nouvelles formes d'habitat collectif et en consolidant les dispositifs d'intervention immobilière et foncière existants (VIR et DIFF).

*Enjeux* : Dans un objectif de développement et d'innovation en faveur de l'aide aux nouvelles formes d'habitat collectif, cette délibération vise, en soutenant davantage les projets à l'échelle d'un ensemble immobilier, à mobiliser les logements vacants et/ou trop dégradés afin de proposer une offre renouvelée de logements de qualité.

# Dispositifs d'expérimentation innovante et d'intervention en matière d'habitat collectif

## Plan :

- A) Dispositif d'aides expérimental et innovant en faveur de l'habitat collectif ;
- B) Régime d'aides applicable au dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR-article R. 321-12, I, 14° du CCH) ;
- C) Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF - article R. 321-12, I, 10° bis du CCH).

## Exposé des motifs :

Lors de la présentation de sa feuille de route à la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale le 6 novembre 2024, la Ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Mme Valérie Létard, a exprimé le souhait de « *favoriser le logement intergénérationnel et les nouvelles formes d'habitat collectif permettant aux personnes âgées de vivre à domicile le plus longtemps possible* ». Les conclusions d'une mission dédiée au logement intergénérationnel sont attendues au premier trimestre 2025.

La présente délibération vise à déployer un dispositif consolidé et coordonné d'intervention et d'expérimentation innovantes en matière d'habitat collectif.

Il existe à l'échelle nationale un déficit de logements, notamment à destination des populations « modestes » ou « très modestes ». Ce constat s'explique par divers facteurs, dont la croissance démographique, le vieillissement de la population qui a besoin de logements adaptés et les changements de modes de vie, notamment une importante augmentation des ménages en monoparentalité.

La rareté des logements s'explique également par la hausse des prix de l'immobilier écartant de plus en plus les populations modestes de la propriété, la qualité insuffisante du parc immobilier existant en termes de décence énergétique et de salubrité, ce qui conduit par ailleurs à des phénomènes de vacance.

Intrinsèquement, la réhabilitation du bâti existant contribue aux objectifs de sobriété foncière visant à limiter la consommation d'espaces naturels. L'accompagnement de projets de rénovation constitue pour les collectivités territoriales un atout majeur de création de nouveaux logements et une réponse au besoin d'innovation en faveur de l'habitat collectif.

Notamment dans les projets de revitalisation territoriale, il s'agit de privilégier une utilisation plus raisonnée et efficace du sol, en favorisant :

- la réutilisation des sols artificialisés par une politique de rénovation urbaine, de réhabilitation de bâtiments existants, du recyclage des friches, *etc.* ;
- la densification des centres-villes et la revitalisation des territoires par la construction de logements collectifs et l'aménagement de nouveaux quartiers sur des terrains déjà urbanisés en limitant l'étalement urbain ;
- la mobilisation des logements vacants et/ou trop dégradés pour proposer une offre renouvelée ;
- la transformation d'usage de certains bâtiments existant en logements de qualité.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), est un acteur clé de la réhabilitation des logements du parc privé en France, de la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat insalubre, mais

aussi de la revitalisation des territoires. A ce titre, l'Agence souhaite accompagner des interventions structurantes de réhabilitation de logements à l'échelle d'immeubles existants. Cette expérimentation permettra de faciliter l'articulation de différents dispositifs (par exemple, une opération d'habitat participatif, couplant OFS/BRS et vente d'immeuble à rénover).

Il s'agit ainsi pour les collectivités territoriales de s'inscrire dans des projets de revitalisation territoriale en produisant des logements de qualité répondant aux nouvelles aspirations des ménages et aux enjeux sociétaux. Les projets devront garantir une part minimale de logements abordables. Les collectivités auront la capacité d'augmenter cette part en fonction des besoins du territoire, en initiant ces expérimentations avec des porteurs de projet et en complétant les aides nationales.

Ce dispositif expérimental vise à financer la réhabilitation de bâti existant permettant de produire du logement selon différentes formes :

- habitat participatif ;
- habitat inclusif ;
- par dissociation de la propriété foncière et du bâti ;
- en s'adossant sur les dispositifs existant (VIR et DIIF) qui bénéficient d'une adaptation.

Les modalités de financement, non cumulatives, sont harmonisées avec celles prévues pour les dispositifs VIR et DIIF.

### **1. Création d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat participatif, de l'habitat inclusif et des projets portés par les organismes de foncier solidaires**

La présente délibération propose d'expérimenter un dispositif innovant d'intervention en faveur des nouvelles formes d'habitat participatif et inclusif ainsi que des projets portés par les organismes de foncier solidaires.

L'Anah a la possibilité de financer des acteurs qui contribuent à la réhabilitation de logements à vocation sociale à savoir :

#### **1.1. Les projets d'habitat participatif**

L'habitat participatif, défini par l'article L. 200-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), repose sur une démarche citoyenne et collective visant à impliquer directement les futurs occupants dans la conception, la construction, l'acquisition ou la gestion de leurs logements, en promouvant des valeurs de partage et de solidarité. Les habitants (familles, personnes âgées, *etc.*) participent activement à la conception de leur logement en favorisant les échanges et contribuant à un mode de vie plus respectueux de l'environnement tout en s'adaptant aux besoins des habitants, notamment aux personnes âgées.

La maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat participatif est portée par des « sociétés participatives » qui peuvent prendre la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution avec l'objectif de fournir à chacun des associés un logement et de développer la vie en collectivité avec des espaces communs dans les immeubles.

#### **1.2. Les projets d'habitat inclusif**

L'habitat inclusif, défini par l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), est un mode d'habitation regroupé destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées, assorti d'un projet de vie sociale et partagée, qui peut prendre la forme de colocations ou d'ensembles de logements autonomes avec des locaux communs.

Ce type d'habitat collectif constitue une alternative à la vie en établissement comme les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et au maintien à domicile pour certaines personnes, notamment les personnes âgées ou en situation de handicap. L'habitat inclusif comprend des logements ou unités de vie individuels, des espaces communs favorisant les échanges et la vie sociale et une intégration dans la vie locale. L'habitat inclusif permet de rompre l'isolement et de favoriser les interactions sociales et constitue une réelle alternative entre le logement seul ou l'établissement spécialisé.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par une personne morale (association, organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion, SCI, etc.) s'engageant à assurer le projet de vie sociale et partagée.

### **1.3. Les projets portés par un organisme foncier solidaire (OFS)**

L'organisme de foncier solidaire (OFS), défini par les articles L. 329-1 et R. 329-1 et suivants du code de l'urbanisme, est une entité, agréée par l'État, dont l'objet principal est de gérer des terrains ou des biens immobiliers pour réaliser des logements destinés à des personnes aux ressources « modestes » et en respectant des conditions strictes de gouvernance et d'affectation des bénéficiaires. Cette structure juridique à but non lucratif a pour mission d'acquérir des terrains et de les mettre à disposition pour la construction de logements abordables. L'objectif principal est de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus « modestes », en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti.

## **2. Adaptation des dispositifs d'intervention immobilière et foncière existants**

- Dans ce cadre, l'Anah a introduit le « dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière » (DIIF) qui s'est traduit par un régime d'aide pour financer des opérations de requalification à l'échelle d'un immeuble. Ses modalités permettent notamment au porteur de projet de différer la revente des logements ainsi produits en pratiquant une période de portage locatif.
- Dans ce même cadre, l'Anah a également introduit un régime d'aide spécifique à la vente d'immeuble à rénover, type d'opération défini aux articles L. 262-1 à 11 du code de la construction et de l'habitat, qui permet au propriétaire d'un immeuble bâti de commercialiser des logements avec engagement de réaliser les travaux nécessaires pour les rénover. Le montant des travaux de rénovation est inclus dans le contrat de vente des logements. En cela, ce processus s'apparente à de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) adapté au bâti existant.

Le financement du dispositif d'intervention immobilière et foncière comme le financement de la vente d'immeuble à rénover s'inscrivent dans la stratégie de sobriété foncière portée par l'Agence en répondant plus particulièrement aux enjeux suivants :

- Faciliter l'intervention de porteurs de projets privés, publics ou parapublics sur des opérations d'ensemble à l'échelle de l'immeuble en instaurant un financement à destination du porteur de projet ;
- Requalifier des immeubles vacants, dégradés ou en transformation d'usage pour renouveler et améliorer l'offre en logement ;
- Intervenir dans des secteurs à forts enjeux de revitalisation (Opérations de Revitalisation des Territoires) pour contribuer plus efficacement aux programmes nationaux « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Au regard des éléments exposés, il est proposé au Conseil d'administration d'initier une expérimentation à destination des acteurs de l'habitat participatif, de l'habitat inclusif et des

organismes de foncier solidaire en s'adossant aux dispositifs existants d'intervention immobilière et foncières existants qui bénéficient d'une adaptation.

Cette expérimentation poursuit le double objectif de favoriser le logement intergénérationnel et les nouvelles formes d'habitat collectif et de réhabiliter des immeubles vacants, très dégradés.

La présente délibération vise à mettre en cohérence les régimes d'aide liés par des objectifs de sobriété foncière et d'innovation en faveur des formes d'habitat collectif.

*Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :*

## Tableau synthétique :

Projet de travaux subventionné					Aides aux travaux		Aides à la prestation d'accompagnement		Aide à l'ingénierie (Maîtrise d'ouvrage)
					Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	
	Bénéficiaires	Conditions liées à l'immeuble avant travaux	Conditions d'octroi	Conditions en sortie de projet					
<b>Expérimentation en faveur des nouvelles formes d'habitat collectif</b>	Personnes morales maîtres d'ouvrage porteuses d'un projet d'habitat participatif ou inclusif - Organismes de foncier solidaire (OFS) maîtres d'ouvrage	100% des logements vacants depuis plus de 2 ans ou immeuble dégradé ou transformation d'usage  Dans les périmètres d'OPAH et de PIG	Accompagnement obligatoire + <i>Pour la métropole</i> Atteinte classe « D » du bâtiment après travaux  <i>Pour les DROM :</i> Bouquet de travaux	Entre 3 et 25 logements rénovés en sortie de travaux en habitat inclusif, participatif ou OFS + immeubles affectés majoritairement à l'habitation en résidence principale + 25 % de logements abordables	70 000 € HT par logement, dans la limite de 25 logements	30 % (si atteinte classe D pour la métropole ou bouquet de travaux dans les DROM)  Ou  Pour la métropole : 45 % si atteinte classe « A ou B » après travaux	1000 € par logement (sans que la subvention ne soit inférieure à 3 000 € par projet)	50 %	Les dépenses prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés
<b>VIR</b>	Tous porteurs	100% des logements vacants depuis plus de 2 ans ou immeuble dégradé ou transformation d'usage	+ mixité sociale + maintien 3 ans de démarche d'habitat inclusif / participatif (le cas échéant) + 100 % logements décents						
<b>DIFF</b>		Dans les périmètres d'OPAH-RU ou d'ORT							

# Délibération n° 2024-50 (A) : Dispositif d'aides expérimental et innovant en faveur de l'habitat collectif

*Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,*

*Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 200-1 et suivants, R. 200-1 et suivants et R. 321-12 (15°);*

*Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 281-1 et suivants,*

*Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 329-1;*

*Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à la liste des travaux recevables et autres dépenses associées;*

*Adopte la délibération suivante :*

## **Sommaire**

Article 1 : Champ d'application territorial .....	8
Article 2 : Conditions d'éligibilité .....	8
2.1. Condition relative aux bénéficiaires .....	8
2.2. Condition relative au projet.....	8
2.3. Condition relative aux immeubles.....	8
Article 3 : Travaux subventionnables.....	9
Article 4 : Conditions d'octroi des aides .....	9
4.1. Conditions communes à tous les types de projets.....	9
4.2. Conditions spécifiques aux projets d'habitat participatif et d'habitat inclusif.....	11
Article 5 : Conditions de financement .....	11
5.1. Aide aux travaux .....	12
5.2. Aide à la prestation d'accompagnement.....	12
5.3. Aide aux prestations d'ingénierie.....	12
Article 6 : Mise en œuvre.....	12
Article 7 : Evaluation .....	12
Article 8 : Entrée en vigueur et durée.....	12

En application du 15° de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la présente délibération définit les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'Anah pouvant être attribuées, à titre expérimental, aux porteurs de projet suivants :

- personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif au sens de l'article L. 200-1 du CCH ;
- personne morale porteuse d'un projet d'habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- organisme de foncier solidaire mentionné à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

La présente délibération est applicable aux demandes de subventions portant sur des logements situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), c'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

### **Article 2 : Conditions d'éligibilité**

#### **2.1. Condition relative aux bénéficiaires**

Sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération les personnes suivantes, lorsqu'elles sont maîtres d'ouvrage du projet de travaux :

- les personnes morales porteuses d'un projet d'habitat participatif au sens de l'article L. 200-1 du CCH ;
- les personnes morales porteuses d'un projet d'habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les organismes de foncier solidaire mentionnés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

#### **2.2. Condition relative au projet**

Pour être éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération, les projets doivent porter sur l'intégralité d'un immeuble comprenant au moins trois logements et au plus vingt-cinq logements en sortie de travaux.

#### **2.3. Condition relative aux immeubles**

Seules les opérations portant sur un immeuble répondant aux deux conditions cumulatives suivantes sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération :

- 1) L'immeuble faisant l'objet des travaux est situé dans le périmètre d'un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L. 303-2 du CCH, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du CCH ou d'un programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R. 327-1 du CCH ;
- 2) L'immeuble faisant l'objet des travaux répond à au moins l'une des trois conditions suivantes :

- l'intégralité des logements de l'immeuble sont vacants depuis plus de deux ans au jour du dépôt de la demande de subvention ;
- l'immeuble est dégradé avec un indice de dégradation d'au moins 0,35 ;
- l'immeuble fait l'objet d'un projet de transformation d'usage.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation à titre de résidence principale en sortie de travaux pourront bénéficier de l'aide.

### **Article 3 : Travaux subventionnables**

Sont subventionnables au titre de la présente délibération, les travaux figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA (délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023). Ces travaux peuvent avoir pour objet possibilité de créer des espaces de vie partagés et adaptés aux besoins des occupants.

Les travaux ayant pour objet la transformation en logements de locaux non affectés à un usage d'habitation sont également subventionnables.

### **Article 4 : Conditions d'octroi des aides**

#### **4.1. Conditions communes à tous les types de projets**

##### *4.1.1. Accompagnement obligatoire*

L'octroi d'une aide au titre de la présente délibération est conditionné à l'accompagnement obligatoire du demandeur par un opérateur assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

La prestation d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

##### Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du demandeur dans l'élaboration du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du demandeur au suivi des travaux ;
- réalisation d'un bilan d'opération.

##### Accompagnement à maîtrise d'usage :

- concertation avec les usagers et habitants et réalisation d'un diagnostic des besoins ;
- co-construction du projet et suivi des besoins selon l'évolution du projet ;
- aide à la maîtrise d'usage des nouveaux occupants pour l'appropriation des logements et des espaces communs.

##### Accompagnement financier :

- accompagnement du demandeur au montage du dossier de demande d'aide et du plan de financement, ainsi qu'à l'obtention, le cas échéant, des financements complémentaires ;
- accompagnement du demandeur au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

La mission d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Le Conseil d'administration autorise la Directrice générale à préciser par instruction les opérateurs autorisés à réaliser la mission d'AMO. Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Il incombe au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire le cas échéant d'apprécier les conditions du contrat d'AMO dans les conditions définies par instruction.

L'opérateur réalisant la prestation d'AMO doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Cette prestation d'AMO est financée dans les conditions définies à l'article 5.2 ci-après.

#### 4.1.2. Eco-conditionnalité

##### a) En métropole

Après travaux, chaque bâtiment subventionné par l'Anah dans le cadre du présent régime d'aides doit au moins atteindre une classe « D » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

L'atteinte de la classe « D » est constatée par la production d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) au bâtiment.

##### b) Dans les DROM

Pour bénéficier d'une aide en application de la présente délibération, le demandeur doit réaliser un « bouquet de travaux » répondant aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- le « bouquet de travaux » comporte au moins deux types de travaux parmi les travaux figurant dans le tableau ci-dessous ;
- ces travaux relèvent de deux champs d'intervention distincts parmi les quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs ;
- le « bouquet de travaux » comporte obligatoirement des travaux sur la toiture ou sur la façade ;
- les travaux respectent les critères techniques définis par l'instruction de la Directrice générale de l'Agence du 12 janvier 2024 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer.

Champ d'intervention	Travaux subventionnables
Toiture	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Protection solaire de la toiture</li><li>▪ Isolation thermique de la toiture</li></ul>
Parois extérieures	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Protection solaire des parois opaques</li><li>▪ Isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li><li>▪ Protection solaire des parois vitrées</li></ul>

Amélioration de la ventilation naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Installation de menuiseries d'ouvrant mobiles</li> <li>▪ Installation de brasseurs d'air fixes</li> <li>▪ Installation de doubles portes palières ventilantes</li> </ul>
Equipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire</li> <li>▪ Amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li> </ul>

#### 4.1.3. Mixité sociale

##### a) Principe

Les projets de travaux subventionnés au titre de la présente délibération doivent répondre à une condition de mixité sociale.

Cette condition est satisfaite dès lors que le projet comporte, après travaux, un nombre minimal de logements occupés par des ménages aux ressources « modestes » ou « très modestes »<sup>1</sup>.

Le nombre minimal de logements permettant de répondre à la condition de mixité sociale est défini en fonction du nombre total de logements du projet, dans les conditions suivantes :

Nombre de logements du projet	Nombre minimum de logements répondant à la condition de mixité sociale
Entre 3 et 8 logements	1
A partir de 9 logements	25 % du nombre total de logements du projet

##### b) Exception

L'obligation de mixité sociale définie ci-dessus ne s'applique pas aux projets d'habitat inclusif.

## 4.2. Conditions spécifiques aux projets d'habitat participatif et d'habitat inclusif

### *Maintien de la démarche d'habitat participatif / habitat inclusif*

La personne morale bénéficiaire de l'aide s'engage à maintenir dans ses statuts la vocation d'habitat participatif ou d'habitat inclusif pendant une durée de 3 ans à compter de la date d'achèvement de l'opération, y compris en cas de changement de sa forme juridique.

### **Article 5 : Conditions de financement**

<sup>1</sup> Application des plafonds de ressources définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié et révisés annuellement par circulaire du Directeur général de l'Anah.

## 5.1. Aide aux travaux

Pour la réalisation des travaux, le demandeur peut se voir attribuer une aide plafonnée à 30 % du montant HT des travaux subventionnables (*cf.* article 3), dans la limite d'un plafond de 70 000€ par logement.

Lorsque le (ou les) bâtiments subventionné(s) par l'Anah atteint une classe « A », « B » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux, le montant maximal de l'aide versée par l'Anah est porté à 45 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite d'un plafond de 70 000 € par logement.

L'ensemble des logements de l'immeuble rénové est pris en compte pour le calcul de l'aide aux travaux.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n°2022-29 du 15 juin 2022. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Le montant de la subvention ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC, sauf exceptions prévues par le Règlement général de l'Agence et les délibérations du Conseil d'administration en application de l'article R. 321-17 du CCH.

## 5.2. Aide à la prestation d'accompagnement

Pour la réalisation de la prestation d'accompagnement, le demandeur peut se voir attribuer une aide au taux maximum de 50 %, applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables de 1.000 € par logement.

En tout état de cause, l'aide ne peut pas être inférieure à 3.000 € par projet.

## 5.3. Aide aux prestations d'ingénierie

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au *pro rata* des travaux subventionnés.

### Article 6 : Mise en œuvre

Une instruction de la Directrice générale précise les conditions et modalités de mise en œuvre de la présente délibération.

### Article 7 : Evaluation

A compter de 2026 et jusqu'à la fin du dispositif, une évaluation du dispositif expérimental est présentée chaque année au Conseil d'administration de l'Anah de mars.

Cette évaluation inclut, notamment, un bilan quantitatif et qualitatif des projets financés.

### Article 8 : Entrée en vigueur et durée

Le régime d'aide prévu par la présente délibération s'applique aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2029.

Avant cette échéance, il sera présenté devant le Conseil d'administration de l'Anah les recommandations découlant de la mise en œuvre de ce régime d'aide expérimental.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

**Le Président du Conseil d'administration**



**Thierry REPENTIN**

## **Délibération n° 2024-50 (B) : Régime d'aides applicable au dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR-article R. 321- 12, I, 14° du CCH)**

*Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,*

*Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 262-1 et suivants et R. 321-12,*

*Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées,*

*Adopte la délibération suivante :*

### **SOMMAIRE**

Article 1 : Champ d'application territorial .....	15
Article 2 : Conditions d'éligibilité .....	15
2.1. Condition relative aux bénéficiaires .....	15
2.2. Condition relative au projet.....	16
2.3. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux.....	16
2.4. Conditions relatives aux logements en sortie de travaux .....	16
Article 3 : Dépenses subventionnables.....	17
Article 4 : Conditions d'octroi .....	18
4.1. Conditions d'octroi relatives à la vente des biens.....	18
4.2. Accompagnement obligatoire .....	18
Article 5 : Conditions de financement .....	19
5.1. Aide aux travaux .....	19
5.2. Aide à la prestation d'accompagnement.....	19
5.3. Aide aux prestations d'ingénierie.....	19
Article 6 : Précisions sur les demandes de paiement des subventions .....	20
6.1. La demande de subvention .....	20
6.2. La décision d'attribution de subvention.....	20
6.3. Délais de commencement et de réalisation des travaux .....	20
6.4. Paiement des subventions.....	21
Article 7 : Mise en œuvre.....	21
Article 8 : Entrée en vigueur et durée.....	21

Les projets menés par les organismes visés au 14° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) peuvent être subventionnés par l'Anah dans les conditions fixées par la présente délibération.

Ces opérations devront s'inscrire dans les priorités de l'Agence, tant par la résorption de l'habitat vacant ou dégradé que par la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et développant à terme une accession sociale à la propriété. La qualité de ces opérations, notamment au regard des objectifs de développement durable et d'adaptation des logements, sera également examinée.

Conformément aux dispositions des articles L. 262-1 et suivants du CCH, sont dénommés ci-après :

- « le vendeur » ou « porteur de projet » : le maître d'ouvrage des travaux jusqu'à leur réception, et qui devra transférer aux acquéreurs les engagements pris envers l'Anah en contrepartie de la subvention ;
- « l'acquéreur » : le titulaire d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux et qui reprendra les engagements que le vendeur a pris envers l'Anah au plus tard à la livraison du logement.

Les conditions d'éligibilité, de financement, de constitution et de traitement du dossier, d'attribution de la subvention, de paiement, de retrait éventuel, ainsi que les engagements fixés par le CCH, le règlement général de l'Agence (RGA) et les délibérations du Conseil d'administration, sont applicables aux porteurs de projet en VIR, sous réserve des dispositions ou précisions inscrites dans la présente délibération.

Il est tenu compte, pour le financement, des priorités d'intervention de l'Anah telles qu'elles résultent des orientations générales fixées par le Conseil d'administration ou des programmes d'actions locaux.

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des immeubles situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), c'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

### **Article 2 : Conditions d'éligibilité**

#### **2.1. Condition relative aux bénéficiaires**

Sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération les porteurs de projet de VIR (vendeurs) listés au 14° du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire les propriétaires porteurs d'un projet pour les travaux de rénovation réalisés sur des logements acquis par les personnes physiques ou morales mentionnées aux 1° et 2° du I de l'article R. 321-12 du CCH, dans le cadre d'un contrat de vente mentionné à l'article L. 262-1 du CCH.

A noter : les acquéreurs, propriétaires occupants (PO) ou propriétaires bailleurs (PB), titulaires d'un acte de vente en VIR sont ordinairement éligibles aux aides des régimes « propriétaires occupants » et « propriétaires bailleurs » de l'Anah pour les travaux effectués dans ce cadre. L'aide accordée au porteur du projet par la présente délibération est exclusive des aides de droit commun pouvant être accordées aux acquéreurs (PO/PB) dans le cadre d'une VIR.

## **2.2. Condition relative au projet**

Pour être éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération, les projets doivent porter sur l'intégralité d'un immeuble comprenant au plus vingt-cinq logements en sortie de travaux.

## **2.3. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux**

Seules les opérations portant sur un immeuble répondant aux deux conditions cumulatives suivantes sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération :

- 1) L'immeuble faisant l'objet des travaux est situé dans le périmètre d'un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L. 303-2 du CCH ou d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat en secteur de renouvellement urbain (OPAH-RU) prévues à l'article L. 303-2 du CCH ;
- 2) L'immeuble faisant l'objet des travaux répond à au moins l'une des trois conditions suivantes :
  - l'intégralité des logements de l'immeuble sont vacants depuis plus de deux ans au dépôt de la demande de subvention ;
  - l'immeuble est dégradé avec un indice de dégradation d'au moins 0,35 ;
  - l'immeuble fait l'objet d'un projet de transformation d'usage.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation à titre de résidence principale en sortie de travaux pourront bénéficier de l'aide.

## **2.4. Conditions relatives aux logements en sortie de travaux**

### *2.4.1. En métropole*

Après travaux, chaque bâtiment subventionné par l'Anah dans le cadre du présent régime d'aides doit cumulativement :

- atteindre au moins une classe « D » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH. L'atteinte de la classe « D » est constatée par la production d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) au bâtiment,
- et
- répondre aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent.

### *2.4.2. Dans les DROM*

Pour bénéficier d'une aide en application de la présente délibération, le demandeur doit réaliser un « bouquet de travaux » répondant aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- le « bouquet de travaux » comporte au moins de deux types de travaux parmi les travaux figurant dans le tableau ci-dessous ;
- ces travaux relèvent de deux champs d'intervention distincts parmi les quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs ;
- le « bouquet de travaux » comporte obligatoirement des travaux sur la toiture ou sur la façade ;

- les travaux respectent les critères techniques définis par l'instruction de la Directrice générale de l'Agence du 12 janvier 2024 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer.

Champ d'intervention	Travaux subventionnables
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection solaire de la toiture</li> <li>▪ Isolation thermique de la toiture</li> </ul>
Parois extérieures	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection solaire des parois opaques</li> <li>▪ Isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li> <li>▪ Protection solaire des parois vitrées</li> </ul>
Amélioration de la ventilation naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Installation de menuiseries d'ouvrant mobiles</li> <li>▪ Installation de brasseurs d'air fixes</li> <li>▪ Installation de doubles portes palières ventilantes</li> </ul>
Equipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire</li> <li>▪ Amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li> </ul>

### Article 3 : Dépenses subventionnables

Le projet de VIR peut faire l'objet de subventions de l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.

Ainsi, le montant de l'existant - tel que défini à l'article R. 262-9 du CCH - n'est pas inclus dans l'assiette de dépenses subventionnables.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah sont ceux visés au b) de l'article L. 262-4 du CCH, sous réserve qu'ils entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023. Les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R. 321-15 du CCH et la délibération susvisée.

Le calcul de la subvention s'appuie sur les devis fournis par le porteur d'opération à l'appui de sa demande de financement. Il n'est pas tenu compte des révisions de prix telles que prévues par l'article L. 262-5 pour le contrat de VIR.

A noter :

- *Les dépenses éventuelles d'acquisitions de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de dépenses subventionnables ;*
- *Les frais administratifs ou de vente, les taxes diverses, et le cas échéant la marge bénéficiaire du porteur de projet en VIR, ne peuvent pas être inclus dans la dépense subventionnable, ils seront définis par instruction de la Directrice générale.*
- *Les prestations d'ingénierie classiques de l'Anah pourront être mobilisées sur l'évaluation de l'opportunité de la mise en œuvre d'une VIR, lorsque celui-ci prendra place dans le cadre plus large :*
  - o *des diagnostics et études préalables/études d'évaluation ;*
  - o *des études pré-opérationnelles OPAH-RU ;*
  - o *des études de faisabilité RHI/THIRORI (ou études de calibrage).*

## **Article 4 : Conditions d'octroi**

### **4.1. Conditions d'octroi relatives à la vente des biens**

Lors de la vente des logements, le vendeur s'engage à ce que l'ensemble des logements de l'immeuble soient occupés à titre de résidence principale dont au moins 25 % des logements par des occupants dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits « modestes » ou « très modestes » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat.

En lien avec la collectivité, le pourcentage d'occupation minimal par des ménages aux ressources « modestes » ou « très modestes » peut être modulé à la hausse au regard de l'intérêt du projet par le représentant de l'Etat dans le département.

### **4.2. Accompagnement obligatoire**

L'octroi d'une aide au titre de la présente délibération est conditionné à l'accompagnement obligatoire du demandeur par un opérateur assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

La prestation d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

#### Accompagnement technique :

- réalisation d'une étude préalable sur la faisabilité et le calibrage de l'opération ;
- accompagnement et conseil du demandeur dans l'élaboration du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du demandeur au suivi des travaux ;
- réalisation d'un bilan d'opération.

#### Accompagnement à maîtrise d'usage :

- concertation avec les usagers et habitants et réalisation d'un diagnostic des besoins ;
- co-construction du projet et suivi des besoins selon l'évolution du projet ;
- aide à la maîtrise d'usage (AMU) des nouveaux occupants pour l'appropriation des logements et des espaces communs.

## Accompagnement financier :

- accompagnement du demandeur au montage du dossier de demande d'aide et du plan de financement, ainsi qu'à l'obtention, le cas échéant, des financements complémentaires ;
- accompagnement du demandeur au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

La mission d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'ouvrage de l'opération. En aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Le Conseil d'administration autorise la Directrice générale à préciser par voie d'instruction les opérateurs autorisés à réaliser la mission d'AMO. Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Il incombe au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire le cas échéant d'apprécier les conditions du contrat d'AMO dans les conditions définies par instruction.

L'opérateur réalisant la prestation d'AMO doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Cette prestation d'AMO est financée dans les conditions définies à l'article 5.2 ci-après.

## **Article 5 : Conditions de financement**

### **5.1. Aide aux travaux**

Pour la réalisation des travaux, le demandeur peut se voir attribuer une aide plafonnée à 30 % du montant HT des dépenses subventionnables (*cf.* article 3), dans la limite d'un plafond de 70 000€ par logement et de 25 logements par opération.

Lorsque le (ou les) immeuble(s) subventionné(s) par l'Anah atteint une classe « A ou B » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux, le montant maximal de l'aide versée par l'Anah est porté à 45 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 70 000 € par logement. L'ensemble des logements de l'immeuble rénové est pris en compte pour le calcul de l'aide aux travaux.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC, sauf exceptions prévues par le Règlement général de l'Agence et les délibérations du Conseil d'administration en application de l'article R. 321-17 du CCH.

### **5.2. Aide à la prestation d'accompagnement**

Pour la réalisation de la prestation d'accompagnement, le demandeur peut se voir attribuer une aide au taux maximum de 50 %, applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables de 1.000 € par logement.

En tout état de cause, l'aide ne peut pas être inférieure à 3.000 € par projet.

### **5.3. Aide aux prestations d'ingénierie**

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au *pro rata* des travaux subventionnés.

## **Article 6 : Précisions sur les demandes de paiement des subventions**

### **6.1. La demande de subvention**

La demande de financement auprès de l'Anah doit intervenir avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L. 262-4 du CCH. Elle doit toutefois intervenir après promesse de vente visée à l'article R. 262-14 du CCH si celle-ci respecte les conditions évoquées au 4.1, dont un *prorata* de logements, définies par la présente délibération.

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en VIR adresse sa demande de financement, par immeuble, suivant le cas au délégué de l'Agence dans le département ou au délégataire de compétences. Cette demande, dont le modèle est fixé par instruction de la Directrice générale de l'Anah, comporte les engagements signés du porteur de projet pour le bénéfice de la subvention de l'Anah.

Pour être recevable, cette demande comporte, outre les documents prévus par le RGA, *a minima* :

- la preuve de la propriété de(s) immeuble(s) à réhabiliter ;
- le descriptif complet de(s) immeuble(s) à réhabiliter, visé notamment à l'article R. 262-8 du CCH ;
- les devis détaillés par nature de travaux et de dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre, diagnostics techniques) ;
- la destination de ces logements : acquisition par un propriétaire d'un logement qu'il s'engage à occuper personnellement ou à mettre à bail. Le porteur de projet de VIR doit être en capacité de définir de manière prévisionnelle les logements destinés à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs ;
- un plan de financement prévisionnel, prenant en compte les modalités de la présente délibération, sur la base du prix mentionné au R. 262-9 du CCH faisant apparaître, le cas échéant :
  - o le montant de l'ensemble des aides pouvant être perçues par le porteur de projet ou par les acquéreurs ;
  - o l'attestation par « l'homme de l'art » de la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux.

### **6.2. La décision d'attribution de subvention**

L'examen de la demande est réalisé dans les conditions mentionnées à l'article 9 du RGA. La décision est prise sur la base du projet présenté par le demandeur et suivant les engagements du vendeur pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par une instruction de la Directrice générale de l'Anah comporte, outre les mentions prévues par la réglementation générale de l'Anah, *a minima* :

- les délais de commencement et de réalisation de l'opération ;
- la mention suivant laquelle toute évolution du projet et des conditions initiales peut remettre en cause le financement ;
- la mention suivant laquelle, aucun paiement ne pourra intervenir avant la présentation à l'Anah des actes authentiques de vente.

### **6.3. Délais de commencement et de réalisation des travaux**

Les délais de commencement et de réalisation de l'opération sont ceux prévus à l'article 14 du RGA. L'achèvement des travaux ou de l'opération au sens des articles 14 et 20 du RGA

s'entend aux termes de la présente délibération de la réception par l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention comportant, outre les factures de travaux et d'honoraires, la copie des actes authentiques de vente. Dans le cas exceptionnel d'une absence de vente d'un logement, devront être fournies les pièces définies par instruction de la Directrice générale de l'Anah.

#### **6.4. Paiement des subventions**

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah, par la présente délibération et par la décision attributive de subvention sont adressées dès l'achèvement de l'opération au sens de la présente délibération, et dans le délai prévu par la réglementation générale de l'Anah. Les demandes de paiements sont instruites dans les conditions énoncées par le RGA pour l'aide aux travaux.

Sauf en cas d'évolution du projet au sens de l'article 3 du RGA, le maximum de l'aide notifiée au porteur de projet en VIR est définitif.

Des acomptes pourront être versés dans les conditions définies à l'article 19 du RGA. Le projet ne peut bénéficier d'une avance sur subvention.

La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah (dont les actes de vente éventuellement manquants au moment de la demande de subvention). Cette date de réception marque le début des engagements d'occupation ou de location des acquéreurs pour la durée requise par la réglementation générale de l'Anah.

Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, remboursement des sommes versées en cas d'absence de respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

Sauf en cas de manœuvre (s) frauduleuse (s), de fausse (s) déclaration (s) ou d'omission (s) volontaire (s) de la part du porteur de projet, les engagements de ce dernier cessent à la date de paiement du solde de la subvention. Les acquéreurs restent, pour leur part, engagés conformément au 4.1 de la présente délibération.

#### **Article 7 : Mise en œuvre**

Une instruction de la Directrice générale précise les conditions et modalités de mise en œuvre de la présente délibération.

#### **Article 8 : Entrée en vigueur et durée**

La présente délibération abroge et remplace la délibération n°2022-19 du 16 mars 2022.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement applicables au dispositif d'intervention immobilière et foncière déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l'Anah.

**Le Président du Conseil d'administration**



**Thierry REPENTIN**

**Délibération n° 2024-50 (C) : Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF - article R. 321-12, I, 10° bis du CCH)**

*Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,*

*Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-2 et R. 321-12,*

*Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées,*

*Adopte la délibération suivante :*

**Sommaire**

Article 1 : Champ d'application territorial .....	23
Article 2 : Conditions d'éligibilité .....	23
2.1. Condition relative aux bénéficiaires .....	23
2.2. Condition relative au projet.....	23
2.3. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux.....	23
2.4. Conditions relatives au projet en sortie de travaux .....	24
Article 3 : Dépenses subventionnables.....	25
Article 4 : Conditions d'octroi des aides .....	25
4.1. Conditions relatives au portage locatif et à la revente des logements.....	25
4.2. Accompagnement obligatoire .....	26
Article 5 : Conditions de financement .....	27
5.1. Aide aux travaux .....	27
5.2. Aide à la prestation d'accompagnement.....	27
5.3. Aide aux prestations d'ingénierie.....	27
Article 6 : Précisions sur les demandes de paiement des subventions .....	27
6.1. La demande de subvention .....	27
6.2. La décision d'attribution de subvention.....	28
6.3. Délais de commencement et de réalisation des travaux .....	28
6.4. Paiement des subventions.....	28
Article 7 : Mise en œuvre.....	29
Article 8 : Entrée en vigueur et durée.....	29

Les projets menés par les organismes visés au 10° *bis* du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) peuvent être subventionnés par l'Anah dans les conditions fixées par la présente délibération.

Ces opérations devront s'inscrire dans les priorités de l'Agence, tant par la résorption de l'habitat vacant ou dégradé que par la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et développant à terme une accession sociale à la propriété.

La qualité de ces opérations, notamment au regard des objectifs de développement durable et d'adaptation des logements, sera également examinée.

Les conditions d'éligibilité, de financement, de constitution et de traitement du dossier, d'attribution de la subvention, de paiement, de retrait éventuel ainsi que les engagements fixés par le CCH, le règlement général de l'Agence (RGA) et les délibérations du conseil d'administration sont applicables aux porteurs de projet en DIIF, sous réserve des dispositions ou précisions inscrites dans la présente délibération.

Il est tenu compte, pour le financement, des priorités d'intervention de l'Anah telles qu'elles résultent des orientations générales fixées par le Conseil d'administration ou des programmes d'actions locaux.

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des immeubles situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), c'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

### **Article 2 : Conditions d'éligibilité**

#### **2.1. Condition relative aux bénéficiaires**

Sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération les bénéficiaires listés au 10° *bis* du I de l'article R.321-12 du CCH, c'est-à-dire les propriétaires porteurs d'un projet pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière prévu à l'article L. 303-2 du CCH.

#### **2.2. Condition relative au projet**

Pour être éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération, les projets doivent porter sur l'intégralité d'un immeuble comprenant au plus vingt-cinq logements en sortie de travaux.

#### **2.3. Conditions relatives aux immeubles faisant l'objet des travaux**

Seules les opérations portant sur un immeuble répondant aux deux conditions cumulatives suivantes sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération :

- 1) L'immeuble faisant l'objet des travaux est situé dans le périmètre d'un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L. 303-2 du CCH ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en secteur de renouvellement urbain (OPAH-RU) prévues à l'article L. 303-2 du CCH ;
- 2) L'immeuble faisant l'objet des travaux répond à au moins l'une des trois conditions suivantes :

- l'intégralité des logements de l'immeuble sont vacants depuis plus de deux ans à la date du dépôt de la demande de subvention ;
- l'immeuble est dégradé avec un indice de dégradation d'au moins 0,35 ;
- l'immeuble fait l'objet d'un projet de transformation d'usage.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation à titre de résidence principale en sortie de travaux pourront bénéficier de l'aide.

## 2.4. Conditions relatives au projet en sortie de travaux

### 2.4.1. En métropole

Après travaux, chaque bâtiment subventionné par l'Anah dans le cadre du présent régime d'aides doit cumulativement :

- atteindre au moins une classe « D » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH. L'atteinte de la classe « D » est constatée par la production d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) au bâtiment ;
- et
- répondre aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent.

### 2.4.2. Dans les DROM

Pour bénéficier d'une aide en application de la présente délibération, le demandeur doit réaliser un « bouquet de travaux » répondant aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- le « bouquet de travaux » comporte au moins de deux types de travaux parmi les travaux figurant dans le tableau ci-dessous ;
- ces travaux relèvent de deux champs d'intervention distincts parmi les quatre champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs ;
- le « bouquet de travaux » comporte obligatoirement des travaux sur la toiture ou sur la façade ;
- les travaux respectent les critères techniques définis par l'instruction de la Directrice générale de l'Agence du 12 janvier 2024 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété en Outre-mer.

Champ d'intervention	Travaux subventionnables
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection solaire de la toiture</li> <li>▪ Isolation thermique de la toiture</li> </ul>
Parois extérieures	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection solaire des parois opaques</li> <li>▪ Isolation thermique des parois opaques (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li> <li>▪ Protection solaire des parois vitrées</li> </ul>

Amélioration de la ventilation naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Installation de menuiseries d'ouvrant mobiles</li> <li>▪ Installation de brasseurs d'air fixes</li> <li>▪ Installation de doubles portes palières ventilantes</li> </ul>
Equipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration des équipements de production d'eau chaude sanitaire</li> <li>▪ Amélioration des équipements de production de chauffage (uniquement pour les Hauts-de-la-Réunion)</li> </ul>

### **Article 3 : Dépenses subventionnables**

Le DIIF peut faire l'objet de subventions de l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah au titre de la présente délibération sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023. Les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R. 321-15 du CCH et la délibération susvisée.

Le calcul de la subvention s'appuie sur les devis fournis par le porteur d'opération à l'appui de sa demande de financement.

*A noter :*

- *Les dépenses éventuelles d'acquisition de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de la dépense subventionnable ;*
- *Les frais administratifs ou de vente, les taxes diverses et le cas échéant la marge bénéficiaire du porteur de projet en DIIF ne peuvent pas être inclus dans l'assiette de la dépense subventionnable ;*
- *Les prestations d'ingénierie classiques de l'Anah pourront être mobilisées sur l'évaluation de l'opportunité de la mise en œuvre d'un DIIF, lorsque celui-ci prendra place dans le cadre plus large :*
  - o *des diagnostics et études préalables/études d'évaluation ;*
  - o *des études pré-opérationnelles OPAH-RU ;*
  - o *des études de faisabilité RHI/THIRORI (ou études de calibrage).*

### **Article 4 : Conditions d'octroi des aides**

#### **4.1. Conditions relatives au portage locatif et à la revente des logements**

Le porteur du projet prend l'engagement en sortie d'opération, que l'ensemble des logements de l'immeuble soient mis en location à titre de résidence principale pendant une période minimale de six ans à compter de la demande de paiement du solde de la subvention.

Le porteur du projet s'engage à ce que pendant cette durée au moins 25 % des logements soient mis en location à titre de résidence principale à des ménages dans le respect des modalités définies à l'article L. 321-4 du CCH.

Tout changement d'occupation, d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété devra être signalé dans un délai de six mois.

La revente des lots à l'issue du portage doit répondre à un objectif de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat et le projet urbain.

De manière exceptionnelle, le porteur peut revendre des logements par dérogation à la condition de portage locatif, dans des conditions définies par instruction de la Directrice générale.

#### **4.2. Accompagnement obligatoire**

L'octroi d'une aide au titre de la présente délibération est conditionné à l'accompagnement obligatoire du demandeur par un opérateur assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

La prestation d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

##### Accompagnement technique :

- réalisation d'une étude préalable sur la faisabilité et le calibrage de l'opération ;
- accompagnement et conseil du demandeur dans l'élaboration du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du demandeur au suivi des travaux ;
- réalisation d'un bilan d'opération.

##### Accompagnement à maîtrise d'usage :

- concertation avec les usagers et habitants et réalisation d'un diagnostic des besoins ;
- co-construction du projet et suivi des besoins selon l'évolution du projet ;
- aide à la maîtrise d'usage (AMU) des nouveaux occupants pour l'appropriation des logements et des espaces communs.

##### Accompagnement financier :

- accompagnement du demandeur au montage du dossier de demande d'aide et du plan de financement, ainsi qu'à l'obtention, le cas échéant, des financements complémentaires ;
- accompagnement du demandeur au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

La mission d'AMO peut notamment être assurée par le maître d'ouvrage de l'opération. En aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Le Conseil d'administration autorise la Directrice générale à préciser par voie d'instruction les opérateurs autorisés à réaliser la mission d'AMO. Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Il incombe au délégué de l'Anah dans le département ou au délégué le cas échéant d'apprécier les conditions du contrat d'AMO dans les conditions définies par instruction.

L'opérateur réalisant la prestation d'AMO doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Cette prestation d'AMO est financée dans les conditions définies à l'article 5.2 ci-après.

## **Article 5 : Conditions de financement**

### **5.1. Aide aux travaux**

Pour la réalisation des travaux, le demandeur peut se voir attribuer une aide plafonnée à 30 % du montant HT des dépenses subventionnables (*cf.* article 3), dans la limite d'un plafond de 70 000 € par logement et de 25 logements par opération.

Lorsque le (ou les) immeuble(s) subventionné(s) par l'Anah atteint une classe « A ou B » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux, le montant maximal de l'aide versée par l'Anah est porté à 45 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite d'un plafond de 70 000 € par logement.

L'ensemble des logements de l'immeuble rénové est pris en compte pour le calcul de l'aide aux travaux.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Le montant de la subvention ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC, sauf exceptions prévues par le Règlement général de l'Agence et les délibérations du Conseil d'administration en application de l'article R. 321-17 du CCH.

### **5.2. Aide à la prestation d'accompagnement**

Pour la réalisation de la prestation d'accompagnement, le demandeur peut se voir attribuer une aide au taux maximum de 50 %, applicable à un montant maximal de dépenses subventionnables de 1.000 € par logement.

En tout état de cause, l'aide ne peut pas être inférieure à 3.000 € par projet.

### **5.3. Aide aux prestations d'ingénierie**

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au *pro rata* des travaux subventionnés.

## **Article 6 : Précisions sur les demandes de paiement des subventions**

### **6.1. La demande de subvention**

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en DIIF adresse sa demande de financement, par bâtiment, suivant le cas au délégué de l'Agence dans le département ou au délégataire. Cette demande dont le modèle est fixé par instruction de la Directrice générale de l'Anah, comporte les engagements signés du porteur de projet pour le bénéfice de la subvention de l'Anah.

Outre les documents prévus par le RGA, cette demande comporte, *a minima* :

- la preuve de la propriété de(s) l'immeuble(s) à réhabiliter ;
- le descriptif complet de(s) l'immeuble(s) à réhabiliter ;

- les devis détaillés par nature de travaux et de dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre, diagnostics techniques) ;
- le plan de financement prévisionnel prenant en compte les modalités de la présente délibération, prévoyant notamment les conditions de gestion du bien et faisant apparaître, le cas échéant, le montant de l'ensemble des aides pouvant être perçu par le porteur de projet ;
- l'engagement de réaliser un portage locatif avec au moins 25 % d'occupants aux ressources « modestes » ou « très modestes » pendant une durée minimale de six ans ;
- l'engagement de vendre au terme du portage dans un objectif de mixité sociale défini au 4.1 de la présente délibération.

## **6.2. La décision d'attribution de subvention**

L'examen de la demande est réalisé dans les conditions mentionnées à l'article 9 du RGA. La décision est prise sur la base du projet présenté par le demandeur et suivant les engagements pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par instruction de la Directrice générale de l'Anah comporte, outre les mentions prévues par la réglementation générale de l'Agence, *a minima* :

- les délais de commencement et de réalisation de l'opération ;
- la mention suivant laquelle toute évolution du projet et des conditions initiales pourra remettre en cause le financement.

## **6.3. Délais de commencement et de réalisation des travaux**

Les délais de commencement et de réalisation de l'opération sont ceux prévus à l'article 14 du RGA. L'achèvement des travaux ou de l'opération au sens des articles 14 et 20 du RGA s'entend ici de la réception par l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention comportant les pièces justificatives listées dans le RGA pour les propriétaires bailleurs et, le cas échéant, les pièces justificatives en cas de revente à un propriétaire occupant définies par instruction de la Directrice générale de l'Anah.

## **6.4. Paiement des subventions**

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah pour les propriétaires bailleurs et, le cas échéant, les pièces justificatives en cas de revente à un propriétaire occupant définies par instruction de la Directrice générale, dans la présente délibération et dans la décision attributive de subvention sont adressées dès l'achèvement de l'opération au sens de la présente délibération et dans le délai prévu par le RGA. Les demandes de paiement sont instruites dans les conditions énoncées au RGA pour l'aide aux travaux.

Sauf en cas d'évolution du projet au sens de l'article 3 du RGA, le maximum de l'aide notifiée au porteur de projet en DIIF est définitif.

Des acomptes pourront être versés dans les conditions définies à l'article 19 du RGA. Le projet ne peut pas bénéficier d'une avance sur subvention.

La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah. Cette date de réception marque le début des engagements requis dans la présente délibération.

Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, remboursement des sommes versées en cas d'absence de respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

Le respect des engagements du porteur de projet pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au moment de la cession des biens subventionnés.

**Article 7 : Mise en œuvre**

Une instruction de la Directrice générale de l'Anah précise les conditions et modalités de mise en œuvre de la présente délibération.

**Article 8 : Entrée en vigueur et durée**

La présente délibération abroge et remplace la délibération n°2022-18 du 16 mars 2022.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement applicables au dispositif d'intervention immobilière et foncière déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l'Anah.

**Le Président du Conseil d'administration**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry REPENTIN', is positioned above the printed name.

**Thierry REPENTIN**